



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu pc. nr. 38880 (nr. vechi 5203) din CF 38880 proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Constantin Sofroni, nr. 3, către proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat la nr. 21364 din 23.05.2024, raportul de specialitate înregistrat la nr. 21365 din 23.05.2024 și avizul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

În baza cererii înregistrate la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. 6971 din 15.02.2024;

Potrivit art. 8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c, alin. (6), lit. b) ale art. 139, alin. (2), art. 140, alin. (1), art. 196, art. 364, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a unei parcele de teren în suprafață de 300 mp, identică cu p.c. nr. 38880 (nr. vechi 5203) din CF 38880 - proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava str. Constantin Sofroni, nr. 3, cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii - cartierul Tinereții), către proprietarul imobilului casă de locuit amplasată pe această parcelă de teren.

Art. 2. Se aprobă raportul de evaluare pentru vânzarea directă a parcelei de teren menționate mai sus.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare directă la nivelul sumei de 24.850 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea acestuia la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. Se mandatează Primarul Municipiului Suceava prin Direcția Contencios administrativ, juridică și administrativă, să semneze contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică, la notar.

Art. 5. Toate cheltuielile privind perfectarea actului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

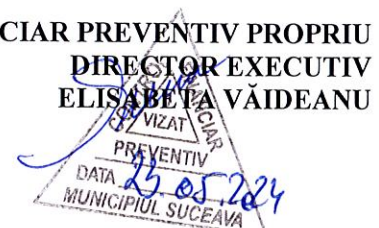
Art. 6. Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGU



AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Jrs. IOAN CIUTAC

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VAIDEANU





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 21364 din 23.05.2024

REFERAT DE APROBARE

Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală^{*)} – Republicată, reglementează regimul atribuirii, la cerere, tinerilor cu vârsta cuprinsă între 18 și 35 de ani a unei suprafețe de teren, din terenurile aflate în domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul.

Parcela de teren cu nr. cadastral 38880 (nr. vechi 5203) din CF 38880 a fost atribuită domnului Boghean Florin în baza HCL nr. 188/2005.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus, „După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.”

Având în vedere cererea înregistrată la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 6971 din 15.02.2024, a domnului Boghean Florin care, în calitate de proprietar a unui imobil-casă de locuit amplasată pe o parcelă de teren în suprafață de 300 mp, acordată în baza Legii nr.15/2003 în cartierul Burdujeni (Dealul Mănăstirii-Cartierul Tinereții), str. Constantin Sofroni, nr. 3, a solicitat cumpararea terenului, iar serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 24.850 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA, cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

Față de cele menționate mai sus propun Consiliului Local al Municipiului Suceava adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

Nr. 21365 din 23.05.2023

RAPORT de specialitate



APROB

PRIMAR

ION LUNGU

Prin adresa înregistrată la registratura Primăriei municipiului Suceava sub nr. nr. 6971 din 15.02.2024, domnul Boghean Florin, în calitate de proprietar al unui imobil – casă de locuit, solicită cumpărarea parcelei de teren pe care este edificată construcția situată în Suceava, cartier Burdujeni (Dealul Mănăstirii – Cartierul Tinereții), str. Constantin Sofroni, nr. 10.

Parcela de teren în suprafață de 300 mp identică cu p.c. nr. 38880 (nr. vechi 5203) din CF 38880 a făcut obiectul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*) – Republicată.

Prin procesul verbal de recepție a lucrărilor înregistrat sub nr. 5.05.2008, domnul Boghean Florin a devenit proprietar al imobilul constând din una casă de locuit, situată în municipiul Suceava cartier Burdujeni, (Dealul Mănăstirii – cartierul Tinereții) str. Constantin Sofroni, nr. 3, imobil edificat pe terenul în suprafață de 300 mp.

Potrivit art.8 din legea menționată mai sus,

„După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.

În acest sens serviciul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Suceava a comandat un raport de evaluare unui evaluator autorizat, în vederea stabilirii prețului de vânzare directă a terenului menționat mai sus.

În urma întocmirii raportului de evaluare, s-a stabilit că prețul vânzării directe este de 24.850 lei respectiv 5.000 euro, exclusiv TVA - cu recuperarea prețului de vânzare directă la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, la notar.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat.

ARHITECT ȘEF
IOAN LUNGU

DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DAMIAN

ȘEF SERVICIU
FLOAREA ȚURCANU

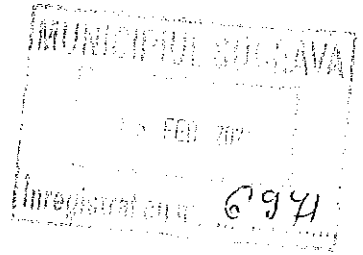
IGAS

Act Patrimonial

Ion Jureanu



NR: 6971
DATA: 15/02/2024
COD: 956A
NULL



Act Patrimonial

Domnule Primar,

A-ua
Ciogalea
Chiu

Subsemnatul, Bogdan Stancu,
domiciliat in Bucuresti, Str. C-tin Sofronei, nr. 2
solicit prin prezenta campatarilor sociale
de 300 mp, teren a face obiectul Legii 26/2006
pe care este amplasata incalzirea / case private
ve multumesc.

Data: 15.02.2024

Semnatura:
/ /

041 252 694



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38880-C1 Suceava

Nr. cerere	32750
Ziua	17
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100167913828



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	38880-C1	Loc. Suceava, Str CONSTANTIN SOFRONIE, Nr. 3, Jud. Suceava	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:98 mp; C1 - casă D+P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36349 / 29/09/2011		
Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 918, din 07/12/2006 emis de Primăria municipiului Suceava (proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor din 05-05-2008 emis de Primăria municipiului Suceava);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) BOGHEAN FLORIN 2) BOGHEAN CARMEN, soti	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Raport de evaluare

ACTIV IMOBILIAR

TEREN INTRAVILAN

- situat în Municipiul Suceava, cartier Burdujeni (“Dealul Manastirii”), str. Constantin Sofroni, nr. 3, jud. Suceava,
proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață,
la data de : 03 Aprilie 2024

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L.

**Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu,
Membru Titular ANEVAR – EI, EPI, EBM**



- Aprilie 2024 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Biroului expert evaluator Pîrvulescu Constantin – SC PICOEVAL EXPERT SRL, al destinatarului și al clientului.

SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate (o parcela de teren intravilan curti constructii in suprafata de 300 mp.) la data de 03.04.2024 pentru un curs BNR de 4,9705 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

RECAPITULATIE VALORICA			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piata	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
	LOCATIA : Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Constantin Sofroni, nr. 3, jud. Suceava	Valori rotunjite	
	Teren intravilan curti constructii in suprafata de 300 mp, Nr. corp de proprietate 5203 /UAT Suceava	24.850	5.000

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluarii activului imobiliar reprezinta va lori obtinute din abordarea prin piata pentru terenuri (metoda comparatiilor directe de piata);
- Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare, reprezinta valoarea care **NU INCLUDE T.V.A.** ;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR – EI, EPI, EBM
ing. Pîrvulescu Constantin



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala CUI: 35893161;

Registrul Comertului sub nr. J33/511/2016;

Adresa: Mun. Suceava, str. Dimitrie Onciul, nr. 2, bloc 5, scara A, apt. 6, jud. Suceava;

Tel: 0729/439.629;

E-mail: valcostsv@gmail.com

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, JUD. SUCEAVA;

CIF: 4244792.

Adresa: Mun. Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 2A, cod postal 720224, jud. Suceava.

Utilizator / Destinatar: Acest raport de evaluare ii este adresat Primariei Municipiului Suceava, Jud. Suceava si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti destinatari.

3. Scopul evaluarii

Estimarea VALORII DE PIATA a proprietatii imobiliare analizate in vederea valorificarii prin vanzare.

4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren curti-constructii in suprafata de 300 mp. Pe care este edificata o locuinta cu regim de inaltime D+P+M, amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, periferic Cart. Burdujeni (Dealul Manastirii – Cartierul “Tineretii”), Str. Constantin Sofroni, nr. 3, jud. Suceava.

5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, SEV 100 Cadru General, respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

6. Data evaluarii

03.04.2024 – care este si data raportului de evaluare.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 03.04.2024 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a beneficiat de informatii furnizate de client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete si masuratori, caracteristicile proprietatii).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale imobilului sau ale amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/proprietar.

Alte limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii au fost luate in considerare in prezenta lucrare.

8. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, fisa corpului de proprietate și ale amplasamentului;
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022;
 - *SEV 100 Cadrul general*
 - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
 - *SEV 102 Documentare si conformare*
 - *SEV 103 Raportare*
 - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
 - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
 - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
 - *SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara*
 - *GEV 630 Evaluarea Bunurilor imobile*
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri de oferta, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate :
 - www.multecase.ro
 - www.publi24.ro
 - www.lajumatate.ro
 - www.olx.ro
 - www.anunturi.bizcaf.ro

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (documente, situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare editia 2022

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a abunurilor SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Alianz Tiriac SA.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris

si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

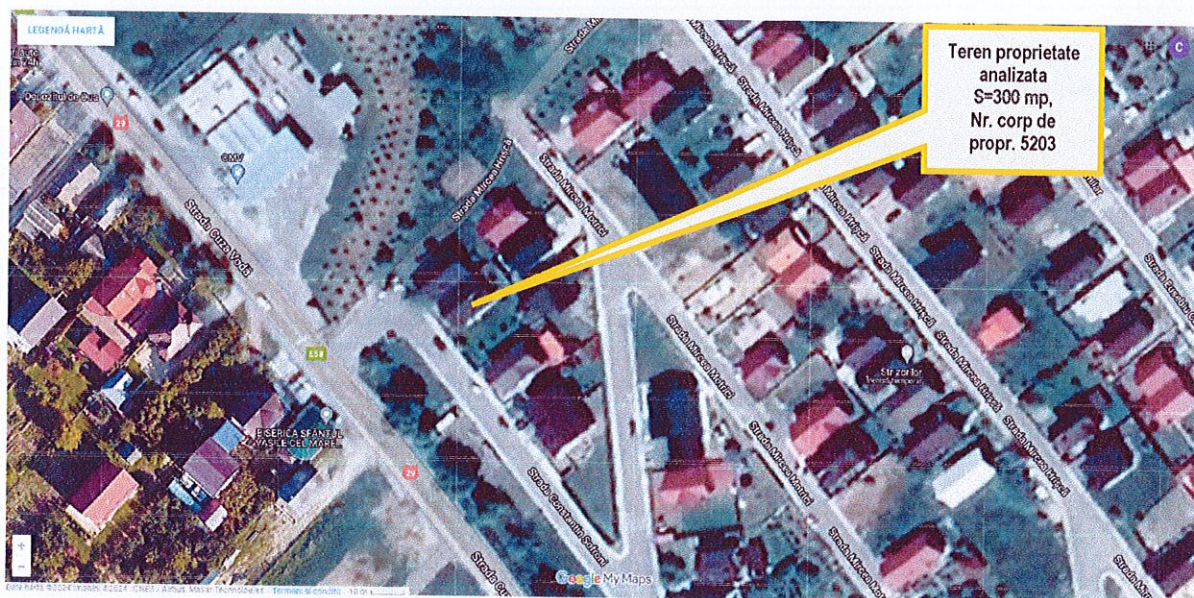
Expert evaluator, Membru Titular ANEVAR – EI, EPI, EBM
ing. Pîrvulescu Constantin



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii (pe teren este edificata o constructie cu destinatie rezidentiala - locuinta).
- 1.2 Proprietar si situatia juridica Proprietatea analizata apartine Municipiului Suceava - domeniul privat, cf. urmatoarelor documente:
- Plan de amplasament si delimitare a proprietatii;
 - Autorizatie de construire nr. 918/07.12.2006;
 - Contract de acordare a dreptului de inchiriere nr. 36544/24.08.2007.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea analizata era teren partial construit (locuinta si anexe).



2. Analiza locatiei

- Strada: Cu acces direct din str. Str. Constantin Sofroni, la nr. 3 - asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza in cca. 50 m. la str. Cuza Voda.
- Transportul public: Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local.

2.2 Informatii specifice

- Zona: Rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip spatii comerciale, locuinte unifamiliale si sedii firme.

3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti constructii (o parcela in suprafata totala de 300 mp.) pe care este edificata o locuinta.
- 3.2 Geografia Terenul este in panta accentuata cu forma relativ regulata.
- 3.3 Strada / Front public Terenul are deschidere directa la drum de acces – (str. Str. Constantin Sofroni) – front stradal de cca. 12 ml.
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Utilitati Electricitate: bransat;
Apa-canalizare: bransat;
Gaz metan: la limita proprietatii - nebransat;
Telefonie, internet, cablu TV: existent.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – Proprietate privata;
 - La S - drum str. Constantin Sofroni;
 - La E – Proprietate privata;
 - L a V - Proprietate privata.

4. Starea Proprietatii

• Imbunatatiri	La data inspectiei proprietatea analizata se afla intr-o stare generala buna (vezi ANEXA 5), prezentand caracteristicile intrinseci mentionate anterior. Terenul analizat era neamenajat (construit partial – pe teren este edificata o locuinta cu anexe). In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care sa afecteze in vreun fel proprietatea.
----------------	---

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a terenurilor partial construite cu destinatie rezidentiala situate in zona imobiliara semicentrala a mun. Suceava – cart. Burdujeni, zona periferica “Dealul Manastirii” unde se afla edificat Cartierul Tineretii.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona periferica a localitatii, cererea potentiala este medie dar cererea efectiva este in crestere usoara - inca datorita limitarii accesului mai facil la surse de finantare instituite de BNR.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 15 - 26 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati, imprejmuire, elemente nonimobiliare etc.

Din analiza pietei imobiliare specifice pentru terenuri cu destinatia (categoria de folosinta) curti – constructii (comparatii directe de piata – oferte cu terenuri similare) a rezultat urmatoarea situatie :

Analiza de piata teren zona periferica Burdujeni - Dealu Manstirii						
Sursa	Localizare	Pret (eur)	Suprafata teren (m)	Utilitati	Front stradal	Pret unitar (euro/mp)
https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	25000	3400	Curent electric in apropiere	50	7.35
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDi5Kzw.html	Burdujeni, zona periferica str. Traian Popovici	17500	354	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	7	49.44
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/burdujeni/teren-constructii-de-vanzare-XBJD13068?utm_source=imoradar24.ro	Periferic Burdujeni	49500	1453	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	25	34.07
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-76-ari-cu-toate-utilitatile-in-suceava-IDhZgUU.html	Periferic Burdujeni, Laniste 2, str. Traian Popovici	266000	7600	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	20	35.00
https://www.imoradar24.ro/anunturi/3800-mp-teren-vanzare-burdujeni-2461201	Periferic Burdujeni, zona Burdujeni Sat	78000	3800	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere	21	20.53
					Media	29
					Minim	7.00
					Maxim	49.00

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este inferioara cererii, fapt datorat lipsei de terenuri oferite spre vanzare in zona analizata.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

3.6 Riscul evaluarii

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor finantarii:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica proprietatii evaluate este in usoara crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este minim activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de*



proprietate imobiliara si pentru localizare: dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2018/2019 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei nu se va mentine si in continuare.

- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.

- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a proprietatii analizate:* valoarea viitoare a proprietatii poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;

- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii si a ipotezelor speciale.

- *vandabilitatea proprietatii:* avand in vedere tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, vandabilitatea proprietatii este redusa.

IV. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“ cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- ceama mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila
- maxim productiva
-

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber da o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel, alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de proprietati se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea de teren construit (destinatie rezidentiala).**

V. EVALUAREA

5.1 Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extractiei

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe.

5.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare (teren curți construcții) cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare terenului subiect.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima tranzacțiile/ofertele față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în

datele privind tranzactiile/ofertele comparabilelor.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri cu destinatie curti constructii) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta evaluatorului, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica ajustare totala bruta 49,60%).

Aplicand toate cele prezentate mai sus, valoarea de piata a proprietatii imobiliare analizata, estimata prin aceasta metoda este:

5.000 euro

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata

5.000 euro

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de terenuri comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

6.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata in abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la:

5.000 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și au fost obținute din surse de încredere.
Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR
ing. Constantin Pirvulescu



Anexa 1 – Ipoteze si ipoteze speciale

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile ale imobilelor si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la solicitant sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de solicitant.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de S.C. PICOEVAL EXPERT S.R.L. și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

Anexa 2 – Documente

ROMÂNIA
 JUDEȚUL SUCEAVA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINȚARE~~

Nr. 918 din 07 DECEMBRIE 2006

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ BOGHEAN FLORIN și BOGHEAN CARMEN

cu domiciliul ⁽²⁾ în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
 sediul orașul _____ comuna _____
 sectorul _____ cod poștal _____
 strada ZORILOR nr. 24 bl. E45 sc. A et. IV ap. 10
 telefon / fax _____ e-mail _____
 înregistrată la nr. 37213 din 13.11. 2006,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / ~~DESFIINȚARE~~ pentru:

⁽³⁾ Locuinta D+P+M, Ac=90,98 mp, Ad=231,06 mp. cu structura constructiva: fundatii și elevatii beton, pereti zidărie cărăidă, acoperis tip sarpanta lemn, invelitoare din tabla.

Lucrările de construire se vor realiza cu respectarea Legii 10/1995, a prescripțiilor tehnice în vigoare și a tuturor avizelor și acordurilor obținute, pe baza documentației tehnice faza PT-DDE întocmită și verificată conform legii

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Suceava
 municipiul _____ cod poștal _____ strada Calea Burdujeni
 nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ DN29 (Zona Dealul Mănăstirii)

Cartea funciară
 Fișa bunului imobil ⁽⁴⁾ _____
 sau nr. cadastral _____

În valoare, ⁽⁵⁾ de 100152,54 lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC)/desființare (PAD) nr. ⁽⁶⁾
022/06 elaborat de SC "ANA" SRL cu sediul în județul BOTOȘANI
 municipiul/orașul/comuna _____ sectorul/satul _____
 cod poștal _____ strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____



AVIZAREA LA AUTORIZAREA LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD-VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE-ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

spectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panou de identificare a investiției".

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



VICEPRIMAR,
ANGELA ZAROIANU

SECRETAR,

IOAN CIUTAC

~~SECRETAR~~

DIRECTOR EXECUTIV

MIHAIL JITARIUC

Taxa de autorizare în valoare de lei 626 a fost achitată conform chitanței nr. _____ din _____

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de _____ exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

SEF SERVICIU

INTOCMIȚ

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu răspundere în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, după caz.
ds3 DS/PR

CRASELA PRELIPCEANU

DOINA SOARE



ANEXA 3

PROCES - VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Privind lucrarea *Locuintă D+P+M Ac = 90,98mp*
Ad = 2.34,06mp, situată în zona DN 29

Lucrarile de construcții și instalații au fost executate în baza contractului nr. _____ din încheiat între *regie proprie*

- 1. Lucrarile au fost executate în baza autorizației nr. *98*, eliberată de Primăria Municipiului Suceava la data *7.XII.2016* cu valabilitate până la _____
- 2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul *5.05.08* fiind formată din:

BOGHEAN FLORIN, și BOGHEAN CARMEN beneficiar
Lătuș Eusebie specialist în construcții
Gotcu Mihaela delegat Primăria Suceava

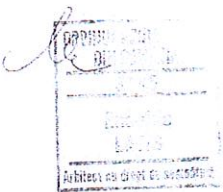
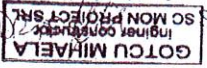
- 3. Au mai participat la recepție:
ANDRIES SRETAH - DELEGAT PRIMĂRIE Proiectantul
 Constructor

- 4. Constatările comisiei de recepție:
admitere recepția
- 4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexa nr.1.
- 4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexa nr.2 nu au fost executate.
- 4.3. Lucrarile cuprinse în lista anexa nr.3 nu respecta prevederile proiectului.
- 4.4. Valoarea declarată a investiției este de *2.000.152,00* lei.

- 5. Comisia de recepție, în urma constatarilor făcute, propune:
admitere recepția
- 6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

- 7. Comisia de recepție recomandă următoarele:
- 8. Prezentul proces - verbal, conținând *1* file și *1* anexe numerotate, cu un total de *1* file, a fost încheiat astăzi *5.05.08* la sediul *prim.* în *1* exemplare.

Comisia de recepție
 Presedinte: *BOGHEAN FLORIN* Specialiști
 Membrii: *Lătuș Eusebie*
ing. Gotcu Mihaela



CONTRACT DE ACORDARE A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ GRATUITĂ
Nr. 36544 din 24.08.2007

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Încheiat între :

- 1. MUNICIPIUL SUCEAVA**, reprezentat de **DL. ION LUNGU - PRIMAR**, împuternicit prin dispozițiile art.67 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale și
 - 2. DI. BOGHEAN FLORIN** cu domiciliul în Suceava, Str. Zorilor 24, Bl.E46, Sc.A, Ap.10, județul Suceava, identificat cu CI seria SV nr. 183274, CNP 1760413224523
- s-a încheiat prezentul contract de acordare a dreptului de folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, a HCL nr. 188 din 22.06.2005, CU nr.782 din 20.06.2006 și a procesului verbal de predare-primire a terenului din 08.05.2006

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Acordarea dreptului de folosință asupra unei parcele de teren (P.C.5203), proprietate privată a municipiului Suceava, în suprafață de **300 mp** situată în municipiul Suceava, Dealul Mănăstirii (DN 29), în vederea construirii unei locuințe proprietate personală.

III. TERMENUL ACORDĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ

Art. 2. Beneficiarul dobândește acest drept de folosință pe durata existenței construcției cu începere de la data semnării prezentului contract.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3. Obligațiile proprietarului :

- sa predea folosinta parcelei de teren (PC nr.5203), proprietate privata a municipiului Suceava, in suprafata de 300 mp
- să controleze modul cum este folosit și întreținut de către beneficiar terenul și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite.
- să retragă beneficiarului dreptul de folosință a terenului în cazul în care nu începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.4. Obligațiile beneficiarului:

- să înceapă construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și prevederile ulterioare. În cazul nerespectării condițiilor de mai sus, prin hotărâre a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit
- să realizeze construcția în conformitate cu prevederile Autorizației de Construire ce va fi eliberată de către Primăria Municipiului Suceava
- să folosească terenul conform destinației stabilite în contract, orice schimbare de destinație fiind interzisă;
- să înregistreze în registrele de publicitate imobiliară dreptul de proprietate asupra construcției și dreptul de folosință asupra terenului, în termen de 30 de zile de la efectuarea recepției la terminarea executiei construcției;
- în cazul înstrăinării construcției, noul proprietar va fi obligat să folosească terenul în condițiile aprobate de Consiliul Local al Municipiului Suceava, gratuitea folosinței terenului încetând.

V. DISPOZIȚII FINALE

Art.5. Părțile, de comun acord, pot proceda la modificarea sau completarea contractului prin acte adiționale.



Art.6. Părțile răspund de îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract potrivit prevederilor acestuia și a legislației în vigoare, eventualele litigii fiind de competența instanțelor judecătorești.

Art.7. Contractul poate fi reziliat din inițiativa motivată a părților, în termen de 10 zile de la manifestarea solicitării în scris.

Art.8. Contractul va fi reziliat și dreptul de folosință asupra terenului retras în cazul în care beneficiarul nu va începe construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează majorări și despăgubiri iar contractul poate fi reziliat la cererea părții prejudiciate.

Art.10. Beneficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile orice modificare a domiciliului, comunicarea făcându-se în scris.

Art.11. Proprietarul are dreptul de a controla oricând modul în care beneficiarul își îndeplinește obligațiile contractuale. În cazul în care va constata îndeplinirea lor defectuoasă, va încheia proces verbal ce va prevedea, pe lângă constatări și măsurile pentru înlăturarea abaterilor contractuale, cu termene obligatorii pentru beneficiar.

Art.12. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile contractuale, proprietarul va notifica rezilierea contractului beneficiarului, stadiul și termenele de eliberare a terenului. Nerespectarea de către beneficiar a acestui termen dă dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând beneficiarului, fiind suportate în totalitate de acesta.

Art.13. Părțile sunt de acord ca în cazul nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Art.14. În perioada derulării prezentului contract, părțile se supun legislației în vigoare.

Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare, două pentru proprietar, unul pentru beneficiar, data semnării contractului fiind 24.03.2009.

**PROPRIETAR
PRIMAR
ION LUNGU**

BENEFICIAR

BOGHEAN FLORIN

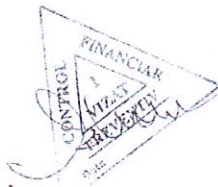
**DIRECȚIA DE BUGET, PATRIMONIU,
ȘI FISCALITATE
DIRECTOR EXECUTIV,
ELISABETA VĂIDEANU**

**ȘEF SERVICIU FISCALITATE
PERSOANE FIZICE
IRINEL OTILIA VIZITEU**

VIZAT PENTRU LEGALITATE

**ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
MARGARETA ISĂILA**

**ÎNTOCMIT,
MARA MOROȘAN**





Situat în intravilanul municipiului Suceava, zona „Dealul Mănăstirii”

PROPRIETAR: Municipiul Suceava

SCARA: 1:500

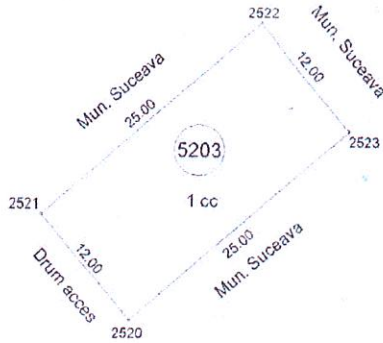
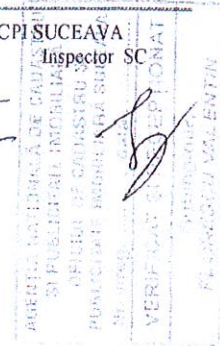
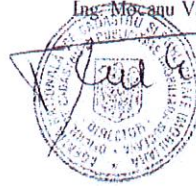
Proces verbal de recepție nr. 9772 din 20.05.2006

RECEPȚIONAT OCPI SUCEAVA

Director

Ing. Mocanu Vasile

Inspector SC



NP CORP: 5203
SUPRAFAȚA : 300mp

Nr. Pnt1	Nr. Pnt2	Orient. [grade]	Distanța [m]	Coordonate	
				X	Y
2500	2521	354.7943	12.00	686172.176	597224.332
2511	2522	84.7960	25.00	686181.276	597216.509
2522	2523	154.7946	12.00	686197.573	597235.467
2523	2521	54.7960	25.00	686172.176	597224.332

Notă:

1. Corpul de proprietate numărul 5203 a comunei cadastrale Burdujeni, cu parcela 1 Ce, în suprafață de 300 mp, reprezintă proprietatea Municipiului Suceava (domeniul privat), parte din bunul imobil descris în H.C.L. nr. 3/26.01.2006 la poziția 627;
2. Amplasamentul a fost predat conform Legii 15/2003;
3. Beneficiarul amplasamentului este Boghean Florin.

SITUATIA

Nr. corp de proprietate	NUMELE PROPRIETARULUI	Parcela	Cat Fol	Suprafața			TOTAL		
				Ha	Ar	Mp	Ha	Ar	Mp
5203	Municipiul Suceava (în folosința lui Boghean Florin)	1	Ce	00	03	00	00	03	00

Localitatea Suceava, la 25.05.2006

Întocmit: OCPI Suceava

Redactat: ing. George Constantinovici

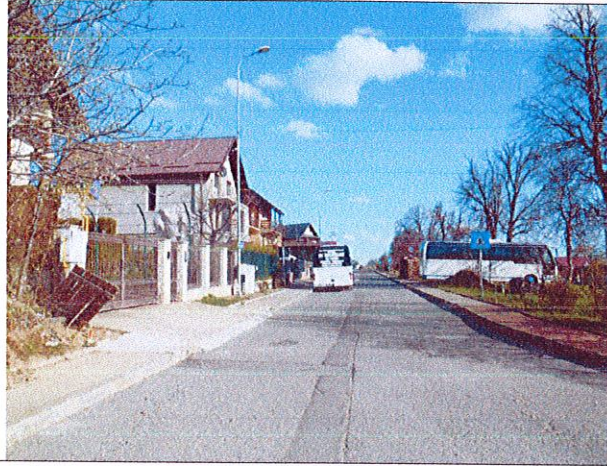
Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI (DEALU MANASTIRII), STR. CONSTANTIN SOFRONI, NR. 3, JUD. SUCEAVA

Anexa 4 – Documentar foto

Acces si imprejurimi



Vedere teren subiect





Anexa 5 – Comparabile teren cart. Burdujeni, zona „Dealul manastirii”

Comparabila A

BLITZ



Teren intravilan, 3400mp, zona Dealul Manastirii Suceava

ID: BLITZ 109639TV Cartier: Burdujeni Preț, mp 7 €
Actualizat: 27.03.2024

22.500 €

Justin Roman
Broker Partner
SO 480 233 770
E-mail: justin@blitz.ro

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume
Telefon
Email

Desco să fiu contactat în legatură cu oferta BLITZ 109639TV din Suceava, zona Burdujeni

Caracteristici

Suprafață: 3400 mp

Front: 30-50 ml

Utilități: Utilități în zonă

Destinație: Agricol

Alte criterii: Drum pietruit

[Anunță-mă când scade prețul](#)

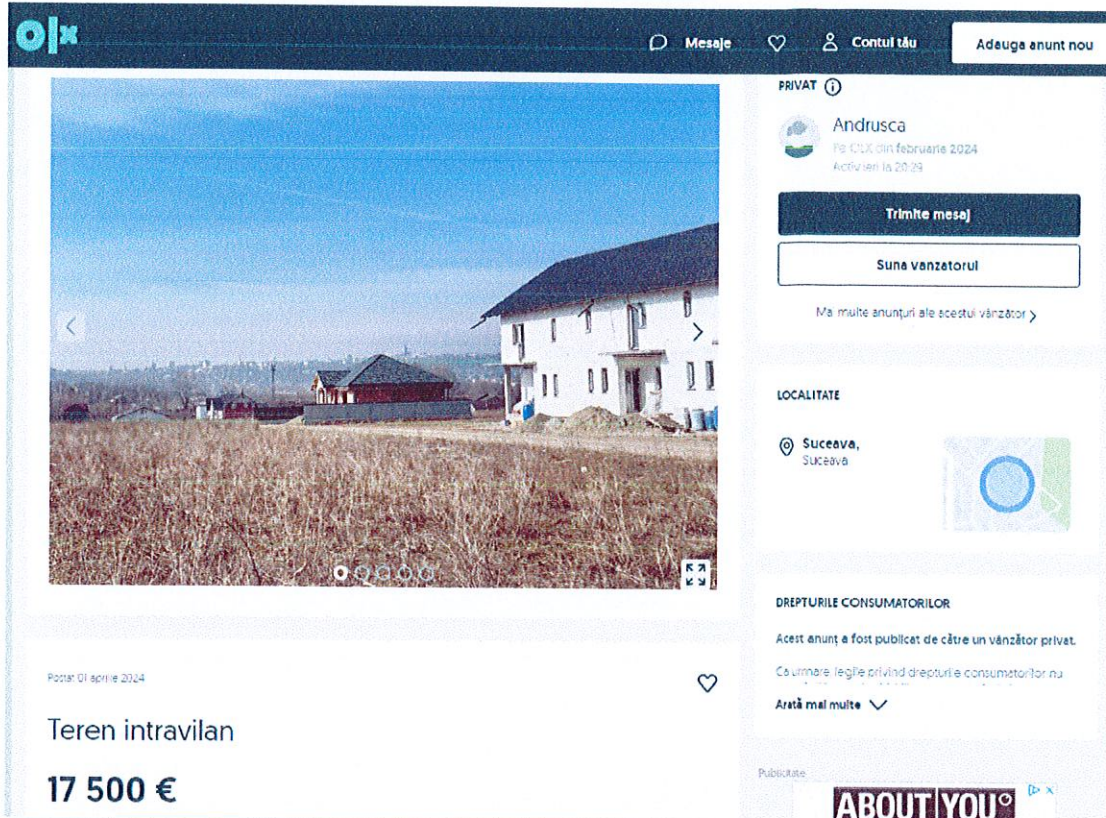
[Descarcă PDF](#)

Descriere

Blitz va ofera spre vanzare o parcela de 3400 mp intravilan, in zona Dealul Manastirii.Zona de mare interes in zona Sucevei.

Va asteptam la vizionare !

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv>

Comparabila B

PRIVAT

Andrusca
Pe OLX din februarie 2024
Activat la 20:09

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Suceava, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm lege privind drepturile consumatorilor naționali

Ază mai multe ✓

Publicitate

ABOUT YOU

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 354 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând parcele de teren intravilan in Burdujeni .

Laniste 2

Parcelele sunt de 318 mp și 348 mp

In fata parcelor este gaz asa și curent.

Trece autobuzul TPL23

Drum privat de 7 M intre parcele.

Terenul se afla pe strada Traian Popovici. Accesul se face de pe strada eroilor sau de pe drumul european E58

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDi5Kzw.html>

Comparabila C

imobiliare.ro

Acțiuni imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Suceava > Zona Burdujeni > Teren Burdujeni de vânzare 1453mp, intravilan, toate utilitățile

Teren Burdujeni, de vânzare, 1453mp, intravilan, toate utilitățile

Suceava, zona Burdujeni - Vezi hartă

38.07 €/mp **49.500 €**

Rotunda la 1198 Rotunda Simulează credit

Timotei Dragoi
Sales Associate
RE/MAX MASTERS

0756 522 643
0752 276 276 / 0768 276 276

Trimită mesaj

Trimită linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print



Descriere

Va propun o oferta noua in piata!

TEREN pentru urmatoarea etapa din viata ta, localizat in Burdujeni, Suceava, intr-o zona linistita si ferita de agitatia cotidiana.

Terenul are forma regulara si este compus din 1453 intravilan, cu deschidere de aproximativ 25ml.

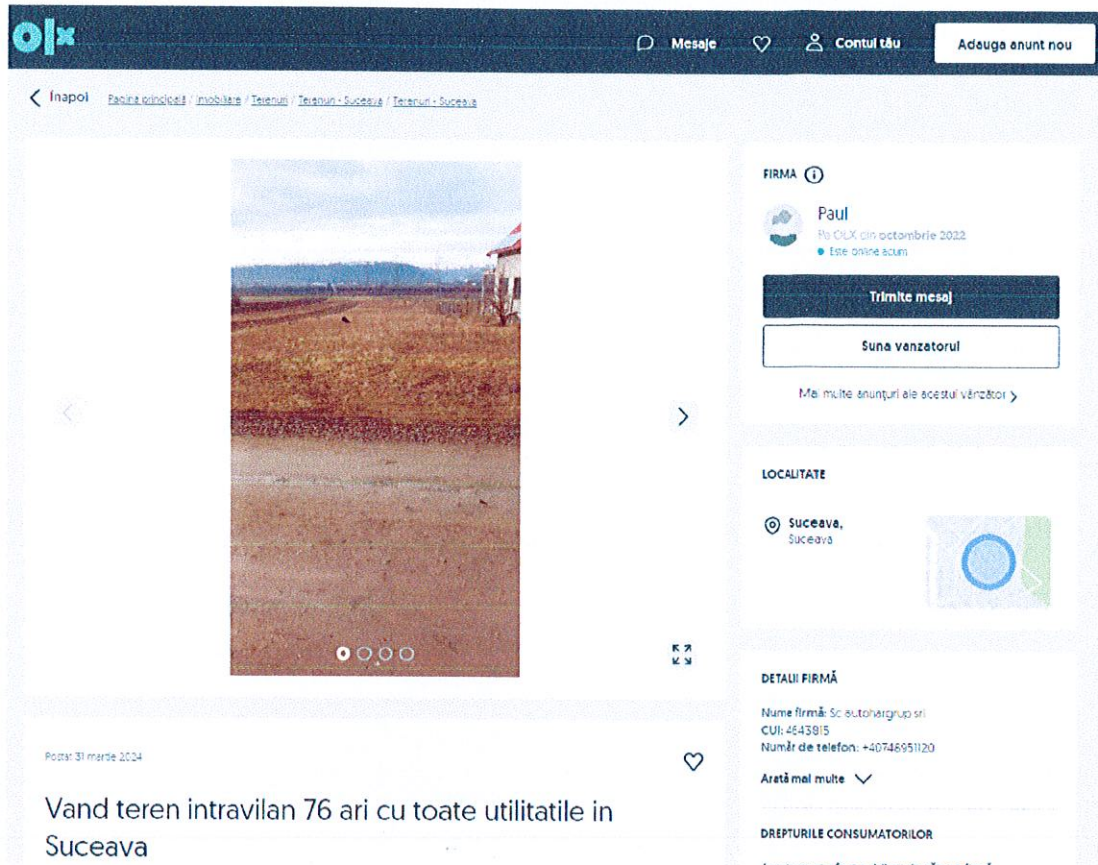
In zona exista toate utilitatile.

Pretabil constructiilor rezidentiale.

Contacteaza agentul pentru informatii suplimentare si stabilirea unei vizionari!

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/burdujeni/teren-constructii-de-vanzare-XBJD13068?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=referral&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-suceava&utm_term=49500-0-1453

Comparabila D



Olx Mesaje Contul tău Adeuga anunt nou

Inapoi Pagina principala / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Suceava / Terenuri - Suceava

FIRMA
 Paul
 Pe OLX din octombrie 2022
 Este online acum

Trimitte mesaj
 Suna vanzatorul

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE
 Suceava, Suceava

DETALII FIRMĂ
 Nume firmă: Sc. autohangrup srl
 CUI: 4643815
 Număr de telefon: +40746951120
 Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat: 31 marie 2024

Vand teren intravilan 76 ari cu toate utilitatile in Suceava

17 395 lei/Ar (35 euro/mp)

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Suprafata utila: 7 600 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand 76 ari intravilan cu toate utilitatile la limita in Suceava zona Laniste 2 pe strada Traian Popovici cu deschidere 20m in partea din fata si 31m in spate. La cerere se poate parcela si vinde pe bucati mai mici.
 ID: 265800752Vizualizări: 254

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-76-ari-cu-toate-utilitatile-in-suceava-IDhZgUU.html>

Comparabila E

imoradar24

[Vânzări](#)
[Închiriere](#)
[Imobiliare](#)
[Proprietăți noi](#)
[Chirie ieftină](#)
[Blog](#)

Teren de vânzare in Suceava Burdujeni la 78.000 €

Acasa > Suceava > Suceava > Burdujeni > Teren 3,800mp Suceava / Strada Vasile Parvan



Agentie
78.000 €

3 zile în urma

Salvează
Distribuie

78.000 €

Conectează vânzătorul pe
LaJumate.ro

Postat pe: 27.03.2024 Actualizat pe: 29.03.2024

Teren 3,800mp Suceava / Strada Vasile Parvan Soliciteaza o proba foto

Detalii

Preț / m²:	20,53 €
Suprafață utilă	3800 m ²
Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii

Descriere

Oportunitate de neegalat, teren de 3800 mp, situat într-o zonă rezidențială liniștită și primitoare, este alegerea ideală pentru viitorul dumneavoastră cămin. Cu toate utilitățile disponibile în zonă, inclusiv apropierea de stația TPL, acest teren oferă un cadru perfect pentru a vă construi o casă confortabilă și modernă. Imaginați-vă zilele petrecute în această oază de liniște, unde veți beneficia de facilități accesibile, iar proximitatea de stația TPL vă va permite să vă bucurați de mobilitate și conectivitate ușoară către restul orașului. Cu amprenta rezidențială a zonei, veți experimenta zona autentică și veți face parte dintr-o comunitate primitoare. Acest teren nu este doar un spațiu, ci o oportunitate de a crea acel cămin perfect pentru familia dumneavoastră. Imbrățișați șansa de a transforma acest teren în locul în care veți construi amintiri de o viață. Pentru a afla mai multe sau pentru a programa o vizionare, sunați-ne astăzi și începeți călătoria către noul dumneavoastră cămin. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3800-mp-teren-vanzare-burdujeni-2461201>

FISA TEREN

Data raport: 03.04.2024	
Curs BNR 1Euro = 4.9705	
Fisa Teren	BOGHEAN FLORIN
Teren intravilan c.c. CF 5203	
Adresa:	Suceava, str. Constantin Sofronie, nr. 3, jud. Suceava Burdujeni, periferic, zona
Localizare (Cartier/Zona):	"Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	300
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii
Front stradal:	12 m
Raport laturi:	2.08
Topografie:	Panta
Alte elemente	Teren partial construit
Certificat de urbanism	Da

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz109639tv	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IdI5Kzw.html	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/suceava/burdujeni/teren-constructii-de-vanzare-XBJD13068?utm_source=imoradar24.ro
Preț de oferta/vanzare €		25,000	17,500	49,500
Preț de oferta/vanzare €/mp		7.35	49.44	34.07
Suprafata teren mp		3,400	354	1,453
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica str. Traian Popovici	Periferic Burdujeni
Acces:	direct la strada asfaltata intravilan	direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Destinatie/Utilizare:	curti/constructii	intravilan arabil	intravilan curti/constructii	intravilan curti-constructii
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere
Suprafata (mp):	300	3,400	354	1,453
Front stradal:	12.00 m	50 m	7 m	25 m
Raport laturi:	2.08	1.36	7.22	2.32
Topografie:	Panta	panta usoara	plan	plan
Alte elemente	Teren partial construit	fara	fara	fara

PREZENTARE AMPLASAMENT PROPRIETATI COMPARABILE:



Anexa 5 – Grilela comparatiilor pentru teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafata (mp):	300		3,400	354	1,453
Pret oferta/vanzare €/mp			7	49	34
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Ajustari	%		-5%	-20%	-15%
	Abs		0	-10	-5
Pret ajustat €			7	40	29
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
Drepturi de proprietate transmise		Grevat - drept de folosinta	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustari	%		-30%	-30%	-30%
	Abs		-2	-12	-9
Pret ajustat €			5	28	20
Condiții de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			5	28	20
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			5	28	20
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			5	28	20
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Pret ajustat €			5	28	20
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>					
Localizare (Cartier/Zona):	Burdujeni, periferic, zona "Cartierul Tineretii" - Dealu Manastirii		Burdujeni, zona periferica Dealu Manastirii	Burdujeni, zona periferica str. Traian Popovici	Periferic Burdujeni
Ajustari	%		0%	-15%	-10%
	Abs		0	(4.15)	-2
Acces:	direct la strada asfaltata		direct strada balastata	direct strada balastata	direct strada balastata
Ajustari	%		-3%	-3%	-3%
	Abs		-0.15	-0.83	-0.61
Destinatie/Utilizare:	intravilan curti/ constructii		intravilan arabil	intravilan curti/constructii	intravilan curti-constructii

Ajustari	%		-5%	0%	0%
	Abs		(0.24)	0	0
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan la limita proprietatii		electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	electricitate, apa-canal, gaz metan in apropiere	Apa-canalizare, Curent electric, Gaze in apropiere
Ajustari	%		0%	0%	0%
	Abs		0	0	0
Suprafata (mp):	300		3,400	354	1,453
Ajustari	%		10%	0%	5%
	Abs		2.77	0	1
Front stradal:	12.00 m		50	7	25
Raport laturi:	2.08		1.36	7.22	2.32
Ajustari	%		0%	-10%	0%
	Abs		0	-3	0
Topografie:	Panta		panta usoara	plan	plan
Ajustari	%		0%	-5%	-5%
	Abs		0	-1	-1
Alte elemente	Teren partial construit		fara	fara	fara
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%
	Abs		(0.24)	(1.38)	(1.01)
Pret ajustat €			7.02	17.16	16.62
Ajustare totală netă €			0	-22	-12
Ajustare totală netă (%)			1%	-57%	-43%
Ajustare totală brută €			5	22	14
Ajustare totală brută (%)			78.73%	56.60%	49.60%
Numar ajustari			5	6	6
Valoare estimata (€)		5,000 €			
Valoare estimata (€/mp)		16.62			
Valoare estimata (lei)		24,850 lei			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					C